

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1,4 und 5 BauNVO)
MD
Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) und Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe). Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8, und 9 sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen (WA)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen eins pro Doppelhaushälfte.
- Garagen, Nebengebäude und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)
Garagen und Nebengebäude sind mit folgenden Einschränkungen auf den Baugrundstücken zulässig: Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Max. 50% der Straßentiefe der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) dürfen einschließlich der Garagenzufahrt als Stellplatz genutzt werden.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
- Naturschutzrechtliche Maßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis zu 5 m sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bauerfertigung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet. Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökotoke der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

- Wandhöhen/ Firsthöhen** (§ 9 (3) BauGB)
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Als Fußpunkt ist die Höhe der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte festgesetzt.
- Wandhöhe bei Doppelhäusern** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)
Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m.
- Mindestgröße der Grundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 qm.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

- Dächer** (§ 9 (2) BauGB, § 88 LBauO)
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer - auch in der Form von versetzten Pultdächern - und Walmdächer festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig. Die Dachneigung für Doppelhäuser wird - abweichend vom Planeintrag - mit 35° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (35°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung größer als 35° einigen. Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL 3115, 3105, 8100, 8690).
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schieppdach- oder Tonnendach zulässig. Die Gesamtheit aller Dachaufbauten darf max. 1/3 je Dachfläche betragen. Es ist nur ein Dachaufbautyp je Dachfläche zulässig.
- Außenanlagen/Einfriedigungen**
Soweit nicht im Plan durch Planzeichen geregelt, sind im Vorgartenbereich - zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - keine Einfriedigungen zulässig.

Hinweise:

- Alliasten**
Falls bei den Erschließungsarbeiten Alliasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
- Archäologische Funde**
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 f) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen, und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 3.2.1 und 3.2.2 verbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

- Baugrund**
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten. Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellert Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellert Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich. Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
• Die angebotenen Lösslehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTV-E-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verdrängungen im Baubau und Mehrkosten zu vermeiden.
• Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes, sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
• Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.
Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugelände ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsverstärkungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr).
- Regenwasserversickerung**
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.
- Empfehlung zur Kellerausbildung**
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen.
- Bodenschutz bei Bauvorhaben**
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsstellen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdauhubhörsen) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material (Material) zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vermäschung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling). Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erlasens von Tiefwürzeln wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden. Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.
- Abstände zu Weinbergflächen**
Zu Weinbergflächen sind die Nachbarrechtsabstände mit Einfriedigungen einzuhalten (Abstand 0,5 m).
- Versorgungsleitungen**
Damit eine Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen gewährleistet ist, dürfen keine Bepflanzungen von Bäumen im Bereich der Freileitungen (Ortsnetzversorgung) angelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

VERFAHRENSDATEN

- Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 06.07.2005
b) Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 29.07.2005
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 14.12.2005
b) Öffentliche Darlegung und Begründung im Nachrichtenblatt am 27.01.2006
Zeitraum vom 06.02.2006 bis 17.02.2006
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB)
a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 17.02.2006 23.01.2006
b) Behandlung der Stellungnahmen im Rat 05.04.2006
c) Benachrichtigung über Ratbeschluss 10.04.2006
- Offenlage** (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 05.04.2006
b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 21.04.2006
c) Zeitraum der Auslegung vom 02.05.2006 bis 02.06.2006
d) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 12.05.2006 11.04.2006
e) Anregungen und Bedenken ja
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 31.08.2006
g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 04.09.2006
- Erneute Offenlage** (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 31.08.2006
b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 08.09.2006
c) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 29.09.2006 04.09.2006
d) Zeitraum der Auslegung vom 18.09.2006 bis 29.09.2006
e) Anregungen und Bedenken ja
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 18.10.2006
g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 23.10.2006

Der Gemeinderat hat am 18.10.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zum Plan beschlossen.

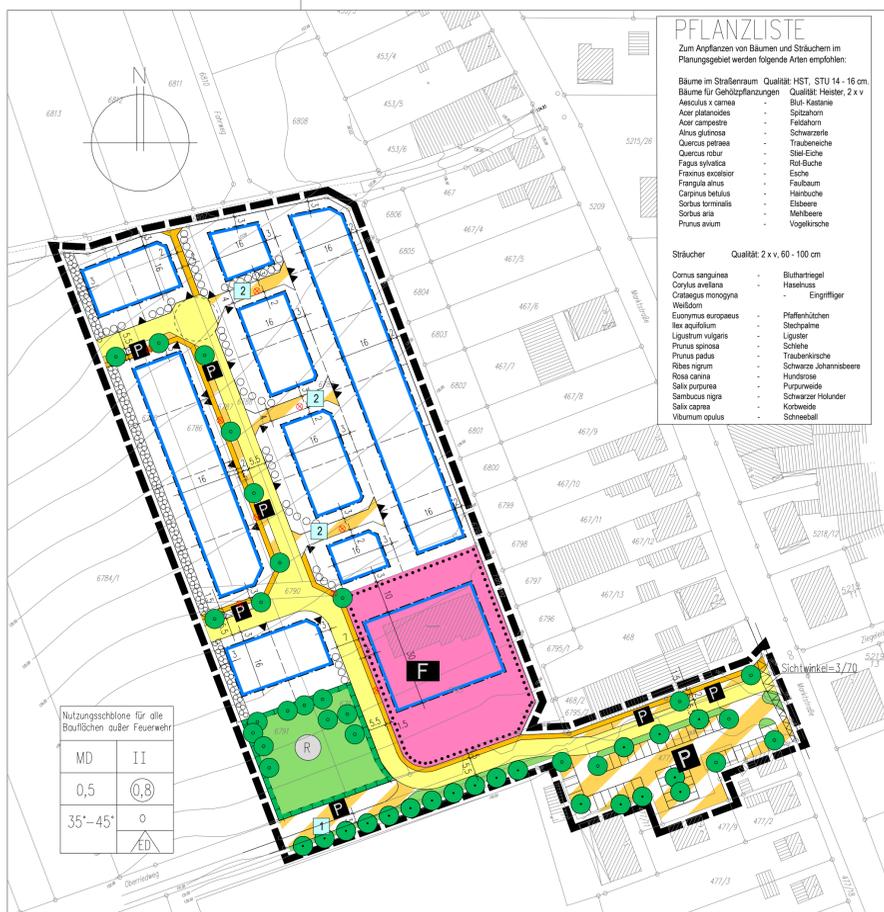
Kirweiler, den

Hans-Peter Stolhof
Der Ortsbürgermeister
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Kirweiler, den

Hans-Peter Stolhof
Der Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



GEMEINDE KIRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "HUNDERTMORGEN"

1. BAUABSCHNITT

nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

RECHTSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



PLANUNG:
DIPL.-ING. R. PRÜLL
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/46 47 14 - 0
FAX 0721/46 47 14 - 29
e-mail <info@praell-architekten.de>

BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER
SIMONE MERTENS
KARIN MOOS

DATUM: 18.10.2006

Projekt-Nr.008-07 15